



## Begründung

### zum Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Drolshagen in der Fassung der 1. Änderung „An der Wahre“ Drolshagen-Germinghausen

#### 1. Allgemeines

##### 1.1. Ausgangssituation

Die hier in Rede stehende Aufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Wahre“ soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Fläche im Ortsteil Germinghausen schaffen. Die bisherige Nutzung des Grundstücks ist als Pkw-Stellplatz ausgewiesen. Die Voraussetzungen zu dieser Ausweisung sind nicht mehr gegeben. Aus diesem Grunde soll die ausgewiesene Pkw-Stellplatzfläche in eine gewerbliche Baufläche umgeändert werden.

Das Verfahren wird in Form einer unselbständigen Planänderung durchgeführt.

##### 1.2. Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung wurde auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften erstellt.

##### 1.3. Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung Nr. 47 „An der Wahre“ liegt nördlich von Drolshagen in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 45 zwischen den Straßen K 36 und L 708 auf dem Gebiet der Stadt Drolshagen. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Wahre“ umfasst den gesamten Bebauungsplan, wobei nur das Grundstück Gemarkung Bleche, Flur 5, Flurstück 910 und 809 sowie 943 textliche und zeichnerische Änderungen erfährt.

##### 1.4. Charakterisierung des Plangebietes

Auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist das Gelände so hergestellt worden, dass es für eine Stellplatznutzung funktional ist. Diese Stellplatzfläche soll nunmehr als gewerbliche Fläche genutzt werden.

Das Betriebsgelände bewegt sich im Bereich der ausgewiesenen Fläche in einer Höhe von Westen nach Osten von ca. 465,00 m über NN bis 465,50 m über NN.

## 1.5. Planungsanlass

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Parkplatzfläche soll in dieser Nutzung nicht ausgeführt werden. Die Grundlagen der Bebauungsplanung haben sich geändert. Es ist jetzt beabsichtigt, eine gewerbliche Baufläche auszuweisen. Dazu sollen mit der Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

## 2. Grundzüge der Planung und Festsetzungen

### 2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche ausgewiesen.

Für den Änderungsbereich soll als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ festgesetzt werden. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

In dem Gewerbegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgende Emissionskontingente L<sub>ek</sub>/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Tags 70 dB (A) pro m<sup>2</sup>  
Nachts 55 dB (A) pro m<sup>2</sup>

Aus den festgelegten Emissionskontingenten L<sub>ek</sub> ist im Rahmen von bau- oder emissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die festgesetzten L<sub>ek</sub> eingehalten werden und somit der Pflicht zur Vorsorge der TA-Lärm genüge getan wird.

Nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zugelassene Einrichtungen werden für dieses Gewerbegebiet nicht zugelassen.

### 2.2. Maß der baulichen Nutzung

- Grund- und Geschossflächenzahl

Die Obergrenze der baulichen Nutzung wird entsprechend § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für das Gebiet mit 0,8 Grundflächenzahl nicht überschritten. Bei der Bemessung der Grundflächenzahl unter Einbeziehung der Stellplätze darf die Obergrenze von 0,8 in geringfügigem Ausmaß überschritten werden.

- Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen

Für den Geltungsbereich ist die Festsetzung einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen (bedingt durch den besonderen Charakter von gewerblichen Gebäuden) weder sinnvoll noch erforderlich, da durch zwangsläufig überhöhte Geschosse die Gesamthöhe solcher Gebäude nicht ausreichend konkret beschrieben werden kann. Dementsprechend wird die maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude in Metern über NN festgesetzt.

Die max. Traufhöhe wird nach § 18 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 473,50 m ü. NN festgesetzt, wobei die max. EG-OKFF-Höhe mit 465,00 m – 465,50 m über NN festgesetzt wird.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre. Als Traufhöhe ist die äußerste Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut anzunehmen. Von der festgesetzten Höhe kann in begründeten Fällen im Wege der Ausnahme abgewichen werden, wenn betriebliche Abwicklungen andere Höhen erfordern und die Fläche gegenüber der gesamten Betriebsfläche einen untergeordneten Teil einnimmt.

### **2.3. Verkehrsflächen**

- Straßenverkehr

Das Grundstück ist allseitig von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umschlossen. Im Westen, Norden und Osten befindet sich die Gemeindestraße, die die Erschließung des Grundstückes übernimmt. Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist festgesetzt. Südlich angrenzend verläuft die Kreisstraße K 36.

### **2.4. Ver- und Entsorgung**

- Energie

#### **a. Strom**

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die örtlichen Lister- und Lennekraftwerke und ist dadurch gewährleistet, dass eine 10 KV Leitung in der Straße „Zum Schlagbaum“ verlegt worden ist. An dieser Leitung kann das Plangebiet über die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden.

#### **b. Erdgasversorgung**

Die Erdgasversorgung erfolgt durch die RWE-Gas. Das Hauptgrundstück des Plangebietes nördlich der Kreisstraße gelegen, ist bereits an das Erdgasnetz angeschlossen. An dem Übergabeschacht auf diesem Grundstück kann eine Gasleitung weitergeführt werden und zwar mit einer Durchpressung unter der Kreisstraße K 36 zum Plangrundstück.

#### **c. Telekom**

Eine Telekom-Versorgungsleitung liegt unmittelbar neben der Fahrbahn in der Kreisstraße K 36, die unmittelbar am Baugrundstück vorbeiführt. Von hier aus kann ein unmittelbarer Telekomanschluss erfolgen.

#### **d. Wasserversorgung**

Das Hauptgrundstück im Bebauungsplangebiet, Gemarkung Bleche, Flur 15, Flurstück 517 ist bereits im Zuge der Bebauung an das örtliche Wassernetz angeschlossen worden. Der Übergabeschacht befindet sich auf diesem Grundstück. Von diesem Übergabeschacht aus kann durch Verlegung einer neuen Wasserleitung das besagte Grundstück Gemarkung Bleche, Flur 5, Flurstück 910, versorgt werden. Es muss eine Untertunnelung durch die Kreisstraße K 36 erfolgen.

#### **e. Abwasser**

In der Ortslage Germinghausen gibt es einen öffentlichen Kanal. An diesem Kanal ist das vorgenannte Hauptgrundstück seinerzeit angeschlossen worden. Eine Entsorgung des Schmutzwassers ist nur möglich, wenn das Abwasser von dem Plangrundstück mittels Pumpen- oder Hebeanlage in den Übergabeschacht auf dem Grundstück Gemarkung Bleche, Flur 15, Flurstück 517, gefördert wird.

Es wird eine montagefertige Pumpstation aus einem Stahlbetonschacht mit einem lichten Durchmesser von 1 m, einer Einbautiefe von ca. 2,20 m und einer Abdeckung Klasse D 400 kN errichtet. Ausgestattet ist der Schacht mit einer Doppeltauchmotorpumpe mit Schneidewerk, komplett mit allen Armaturen. Die vorgenannte Druckleitung ist ein großes HD-PE 2-Rohr (DN 50 DA 63 PN 10), welches in einen vorgefassten Graben fachgerecht eingebaut wird. Die Kreisstraßenkreuzung erfolgt mittels Durchpressung. Der Anschluss an den vorhandenen städtischen Kanal erfolgt auf dem Hauptgrundstück des Bebauungsplanes Flurstück 517.

#### **f. Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung wird durch den Grundstückseigentümer gesichert. Löschwasser aus dem öffentlichen Leitungsnetz (Trinkwassernetz) steht nur bedingt zur Verfügung. Bei der geplanten Löschwasserbevorratung ist bei der vorgesehenen auszuweisenden gewerblichen Nutzfläche von 1600 Liter/min. über 2 Stunden auszugehen. Auf dem nördlich dieses Grundstückes gelegenen Hauptgrundstück, was auch zum Bebauungsplangebiet zählt, ist eine vorhandene Löschwasserbevorratung von mindestens 384 m<sup>3</sup>. Die Entfernung zwischen dem Gewerbeobjekt und dem Löschwasservorrat ist < 300 m.

### **2.5 Sonstige Fachplanungen**

Für das Plangebiet liegt ein landschaftlicher Fachbeitrag vor. Änderungen bezüglich des Ausgleichs und der Kompensationsmaßnahmen sind nur bedingt erforderlich. Siehe hierzu die nachfolgend aufgeführte Stellungnahme des Büros Nardus:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Wahre“ der Stadt Drolshagen sind alle versiegelbaren Flächen berücksichtigt worden. Die Beschreibung und Bewertung der realen Vegetation bzw. der Biotoptypen erfolgt in Anlehnung an die **Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW des LANUV NRW**. Die Codes der Biotoptypen beziehen sich auf diese Liste. Durch die Ermittlung der Biotopwerte vor und nach dem Eingriff lässt sich die qualitative Veränderung der ökologischen Funktionen im Plangebiet dokumentieren. Die Stellplätze wurden auf Grund der Versickerung vor Ort mit 0,5 Punkten pro m<sup>2</sup> bewertet. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „An der Wahre“ fallen ca. 795 m<sup>2</sup> Stellplätze weg, die vollkommen versiegelt werden. **Die Änderung des Bebauungsplanes löst somit einen zusätzlichen Kompensationsbedarf von 398 Punkten aus.**

Entlang der Straße, die zu den Häusern der Straße „Zum Schlagbaum“ führt, werden 5 Solitärbäume 2. Größenordnung aus folgender Auswahl gepflanzt:

- \* Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), 2 x v., m.B., 180-200 cm
- \* Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), 2 x v., m.B., 180-200 cm
- \* Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), 2 x v., m.B., 180-200 cm
- \* Winter-Linde (*Tilia cordata*), 2 x v., m.B., 180-200 cm
- \* Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), 2 x v., m.B., 180-200 cm

Die Solitärbäume werden am Stellplatzrand als einseitige Baumreihe gepflanzt. Der Pflanzabstand innerhalb der Reihe beträgt ca. 6-8 m. Insgesamt werden 5 Exemplare Solitärbäume 2 x mal verpflanzt, mit Ballen in einer Größe von ca. 180-200 cm gepflanzt.

Pro Baum werden 40 m<sup>2</sup> gerechnet, so dass eine Fläche (Straßenrand) von 200 m<sup>2</sup> um 2 Punkte aufgewertet wird. Es wird somit eine Punktzahl von 400 Punkten erreicht, die zur Kompensation des Eingriffs im Rahmen der Änderung des B-Plan Nr. 47 „An der Wahre“ führt.

Eine intensive Bepflanzung im Bereich des feldheckenartigen Gehölzstreifens (Kompensationsmaßnahme K 2) ist nicht sinnvoll, da diese Fläche bereits optimal im Hinblick auf die Bepflanzung überplant wurde.

## 2.7. Schalltechnische Stellungnahme

Das Büro Graner + Partner, welches auch die ursprünglichen schalltechnischen Untersuchungen durchgeführt haben, haben auf Grund der geplanten Umnutzung eine ergänzende schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Drolshagen, den 30.10.2013



Hilchenbach

